

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ:
CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ,
BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU

NR. PROIECT:
30 / 2018;

AMPLASAMENT:
Timișoara, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, C.F. 449 160

BENEFICIAR:
S.C. ABCOR ABBOTT S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:
P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL:
URBAN CONTROL TM S.R.L.
TIMISOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
arh. LAURA MARCULESCU

DATA:
DECEMBRIE 2019

MEMORIU GENERAL

Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU
Beneficiar	S.C. ABCOR ABBOTT SRL
Amplasament	Timișoara, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 449 160
Număr proiect	30/2018
Proiectant general	URBAN CONTROL TM S.R.L.
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării	DECEMBRIE 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone mixte pentru **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Calea Torontalului, F.N., identificat prin C.F. 449 160.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin **H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 107/2014;**
- Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare);
- P.U.D. "Parc industrial Timisoara - Calea Torontalului" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 381/18.12.2001**
- P.U.Z. "Zona de productie si servicii" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 228/14.10.2003;**
- P.U.Z. "Calea Torontalului, construire sediu R.A.R." - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 332/25.09.2007;**
- P.U.Z. "Hale productie nepoluanta, depozitare si birouri" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 395/30.10.2007;**
- P.U.Z. "Dezvoltare zona servicii, birouri si locuinte de serviciu" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 131/30.03.2010;**
- P.U.Z. "Dezvoltare zona activități economice cu caracter industrial, servicii și birouri" - Calea Torontalului, Timișoara, documentație aprobată prin **H.C.L. 641/28.11.2018;**
- Studiu topografic pentru zona ce urmează a fi reglementată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- **ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism.**

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, cu caracter nedefinit, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune predominantă industrială. În jurul reglementărilor propuse în prezentul P.U.Z. a avut loc o dezvoltare în baza unor documentații de urbanism prin care au fost reglementate zone cu funcțiuni industriale, depozitare, servicii, birouri și locuințe de serviciu.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.D. "Parc industrial Timișoara - Calea Torontalului", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 381/18.12.2001

Pe o suprafață de 18,37 ha, formată din parcele cu dimensiuni cuprinse între 950 m.p. și 8420 m.p. se propune dezvoltarea unei zone pentru un Parc Industrial și Tehnologic administrat de Consiliul Județean Timiș.

P.U.Z. "Zona de producție și servicii", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 228/14.10.2003

Pe o suprafață de 49000 m.p. se propune dezvoltarea unei zone pentru producție și servicii cu indici urbanistici P.O.T. = 30% și C.U.T. = 0,70 pentru o zonă de producție și P.O.T. = 25% și C.U.T. = 0,50 pentru zona de birouri / servicii.

P.U.Z. "Calea Torontalului, construire sediu R.A.R.", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 332/25.09.2007

Pe o suprafață de 14210 m.p. se propune dezvoltarea unei zone pentru instituții și servicii publice cu un regim de înălțime maxim P+1E și indici urbanistici P.O.T. = 60% și C.U.T. = 2.

P.U.Z. "Hale producție nepoluantă, depozitare și birouri", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 395/30.10.2007

Pe o suprafață de 5000 m.p. se propune dezvoltarea unei zone pentru hale de producție nepoluantă, depozitare și birouri cu indici urbanistici P.O.T. = 40% și C.U.T. = 1,0.

P.U.Z. "Dezvoltare zonă servicii, birouri și locuințe de serviciu", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 131/30.03.2010

Pe o suprafață de 95100 m.p. se propune dezvoltarea unei zone pentru servicii, birouri și locuințe de serviciu cu un regim de înălțime maxim S+P+4E pentru zona de dotări / servicii / producție, S+P+2E pentru zona de locuințe și indici urbanistici P.O.T. = 30% și C.U.T. = 0,7 pentru zona de dotări / servicii / producție, P.O.T. = 40% și C.U.T. = 1,2 pentru zona de locuințe.

P.U.Z. "Dezvoltare zona activități economice cu caracter industrial, servicii și birouri", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 641/28.11.2018

Pe o suprafață de 81300 m.p. se propune dezvoltarea unei zone cu caracter industrial pentru instituții și servicii publice cu un regim de înălțime maxim S+P+4E +Er și indici urbanistici P.O.T. = 60% și C.U.T. = 1,2.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează o dezvoltare a terenurilor virane libere de construcții pentru crearea unei zone cu funcțiuni mixte: construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită amplasamentului și a poziționării în vecinătatea unor zone similare.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcela studiată se situează în zona de nord a municipiului Timișoara, în intravilan, având caracter nedefinit conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara, fabrica Coca Cola, fabrică Flextronics, ansamblu de servicii, comerț, birouri și locuințe de serviciu Agil, precum și alte dezvoltări cu caracter industrial de dimensiuni mai mici.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : D.N.6 (Calea Torontalului);
- la sud : P.I.T.T. (Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara);
- la vest : P.I.T.T. (Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara);
- la est: teren situat în proprietate privată.

Amplasamentul studiat are următoarele distanțe față de vecinătăți :

- la nord: la 45 m față de P.U.Z. "Dezvoltare zona activități economice cu caracter industrial, servicii și birouri", Str. Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 641/28.11.2018;

- la sud: la 44 m față de hale industriale din cadrul P.I.T.T. (Parcul Industrial si Tehnologic Timisoara);
- la vest: la 15 m față de hale industriale din cadrul P.I.T.T. (Parcul Industrial si Tehnologic Timisoara);
- la est: la 188 m față de hală producție Coca Cola.

Amplasamentul studiat are următoarele distanțe față de construcții și P.U.Z. -uri cu destinația de locuințe:

- la vest: la 275 m față de Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă servicii, birouri și locuințe de serviciu" Calea Torontalului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 77 din 23.02.2010;
- la sud: la 506 m față de Planului Urbanistic Zonal "Locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii", zona Calea Torontalului, DN6 km 562+850, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 77 din 23.02.2010;
- la sud: la 1046 m față de construcție de locuit intabulată conform datelor oficiale ale Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliara Timișoara, identificată prin C.F. 426338;

Date C.F.

Terenul studiat (liber de construcții), identificat prin nr. C.F. 449 160 are o suprafață totală de 50 800 m.p., este compus dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea lui Dehelean Alexandru Octavian. Imobilul nu are înscrieri privitoare la sarcini.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu există construcții. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu zone verzi cu plantații joase, exista câțiva arbori pe limita de proprietate de la stradă care în limita posibilităților vor fi pastrați sau replantați în cadrul parcelelor rezultate.

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %
E-V 13 %

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent liber de construcții. Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic, anexă la prezenta documentație.

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K_s , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț $T_C = 1.0$ sec, coeficientul $K_s = 0,16$.

2.4. Circulația

În prezent, terenul este adiacent la Calea Torontalului, fără racord de acces auto.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent în zona studiată funcțiunea predominantă este industrială și de servicii. Pe terenul ce urmează a fi reglementat în cadrul P.U.Z. nu există construcții.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- servicii, depozitare și industrie în cadrul P.I.T.T.;
- producție și depozitare vis a vis de zona studiată, pe Calea Torontalului;
- servicii, comerț, birouri și locuințe de serviciu, P.U.Z. Agil, la 275 m de zona studiată.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Conform avizului tehnic de amplasament Nr. 4765/18.03.2019 (UR2019-003619) emis de serviciul tehnic din cadrul S.C. AQUATIM S.A. în zonă sunt următoarele tipuri de conducte:

- conductă de apă potabilă Ø250 (situată pe Calea Torontalului);
- conductă de canalizare Ø250 (situată pe Calea Torontalului).

Gaze naturale

Conform avizului de principiu Nr. 4525/01.14.2019 (UR2019-003619) emis de departamentul „acces la rețea” din cadrul S.C. DELGAZ GRID S.A. în zonă sunt următoarele tipuri rețele de gaz:

- rețea de gaz situată pe Calea Torontalului.

Energie termică

Conform avizului de amplasament Favorabil Nr. UR2019-003619 emis de departamentul tehnic din cadrul S.C. COLTERM S.A. în zonă nu există rețele termice și de apă rece hidrofor.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament Favorabil Nr. 251048000/03.01.2019 (UR2019-003619) emis de Unitatea Operativă MT/JT Timișoara din cadrul S.C ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A. în zonă există rețele electrice în exploatare pe Calea Torontalului precum și în incinta P.I.T.T. în dreptul accesului propus prin P.U.Z.

Telefonie

Conform avizului de amplasament Favorabil Nr. 442/19.03.2019 (UR2019-003619) emis de direcția suport operațional și control avize tehnice din cadrul S.C TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. în zonă nu există rețele și echipamente de comunicații electronice.

Transport public

Conform avizului de amplasament Favorabil UR2019-003619 din 14.03.2019 emis de serviciul tehnic din cadrul S.C. SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMIȘOARA S.A. în zonă se desfășoară transport public cu autobuze S.T.P.T. (linia Expres 6).

2.7. Probleme de mediu**Relația cadrul natural – cadrul construit**

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, fiind reglementată ca teren situat în intravilanul extins.

Terenul studiat are categoria de folosință de teren arabil, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă : - nu e cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: - nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: - nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar în zonă sunt amplasate în principal imobile cu destinația de: construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri și locuințe de serviciu.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și/sau dezbateri publică.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual libere de construcții pot intra într-o etapă de dezvoltare care să răspundă actualelor cerințe ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea terenurilor libere de construcții în perspectiva dezvoltării unor noi spații pentru construcții industriale, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit)

În prezent funcțiunea parcelei studiate este parte din intravilanul municipiului Timișoara cu caracter nedefinit, prin prezentul P.U.Z. se propune o zonă de construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu . În zona studiată au fost deja aprobate documentații de urbanism pentru unitati industriale, de depozitare, servicii si locuințe de serviciu.

Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public și construcții vecine conform ordinului 994/2018 O.M.S.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există câțiva arbori pe limita de proprietate de la stradă care în limita posibilităților vor fi păstrați sau replantați în cadrul parcelelor rezultate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesele pietonale și rutiere la obiectivul propus se vor asigura din strada existentă, aflată în incinta Parcului Industrial și Tehnologic Timișoara.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului pentru imobilele nou construite.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 50 800 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu**.

Locuințele de serviciu se vor realiza doar la ultimul nivel al imobilelor propuse

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Indici urbanistici

Pentru zona de **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, unități de cazare și locuințe de serviciu**.

Indicii urbanistici raportați la de utilizare a terenului propuși sunt:

$$\mathbf{P.O.T.max = 40 \%}$$

$$\mathbf{C.U.T. max = 1.6}$$

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este **P+3E**.

H maxim cornișă propus pentru zonă este **15 m**.

Zonă verde de minim 20%.

Zona verde este compusă din terenul aferent parcelelor 30 și 31 (în proporție de 100% zonă verde), 39,00% din suprafata parcelei 09 și 18,00% din suprafata parcelei 20, rezultând o suprafață totală de zonă verde de 20% din suprafata terenului reglementat.

De asemenea se impun următoarele:

Realizarea unei zone de spațiu verde – parc amenajat, parcela 28.

Realizarea unor drumuri de incintă pentru a asigura accesul la fiecare imobil propus.
Realizarea de parcări pe fiecare parcela rezultată în parte precum și posibilitatea asigurării necesarului numărului de locuri de parcare pe parcele învecinate în funcție de necesități.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Bilanț teritorial

	Existent		Propus	
Teren studiat	50800 mp	100,00 %	50800 mp	100,00 %
Teren cu caracter nedefinit	50800 mp	100,00 %	0mp	0,00 %
Zonă mixtă - Construcții industriale nepoluante, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu	0 mp	0,00 %	40563mp	79,85 %
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente ce vor fi trecute în domeniul public	0 mp	0,00 %	77 mp	0.15 %
Zonă verde	0 mp	0.00 %	10160 mp	20.00%
TOTAL	50800 mp	100,00 %	50800 mp	100,00 %

Indici urbanistici individuali, pe fiecare parcelă rezultată în parte:

PARCELA	Din care Zonă verde (%)	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim maxim de înălțime	H max. cornisa (m)
01	0,00%	46,00%	1,9	P+3E	15
02	0,00%	45,00%	1,8	P+3E	15
03	0,00%	41,00%	1,7	P+3E	15
04	0,00%	40,00%	1,6	P+3E	15
05	0,00%	41,00%	1,6	P+3E	15
06	0,00%	42,00%	1,7	P+3E	15
07	0,00%	41,00%	1,6	P+3E	15

08	0,00%	47,00%	1,9	P+3E	15
09	39,00%	32,00%	1,3	P+3E	15
10	0,00%	41,00%	1,7	P+3E	15
11	0,00%	50,00%	2,0	P+3E	15
12	0,00%	48,00%	1,9	P+3E	15
13	0,00%	55,00%	2,2	P+3E	15
14	0,00%	60,00%	2,4	P+3E	15
15	0,00%	60,00%	2,4	P+3E	15
16	0,00%	60,00%	2,4	P+3E	15
17	0,00%	60,00%	2,4	P+3E	15
18	0,00%	70,00%	2,8	P+3E	15
19	0,00%	55,00%	2,1	P+3E	15
20	18,00%	32,00%	1,3	P+3E	15
21	0,00%	55,00%	2,2	P+3E	15
22	0,00%	55,00%	2,2	P+3E	15
23	0,00%	50,00%	2,0	P+3E	15
24	0,00%	48,00%	2,0	P+3E	15
25	0,00%	52,00%	2,1	P+3E	15
26	0,00%	48,00%	1,9	P+3E	15
27	0,00%	52,00%	2,2	P+3E	15
28	0,00%	52,00%	2,2	P+3E	15
29	0,00%	0,00%	-	-	-
30	100,00%	10,00%	0,1	P	5
31	100,00%	10,00%	0,1	P	5
32	0,00%	0,00%	-	-	-
33	70,00%	0,00%	-	-	-
34	0,00%	0,00%	-	-	-

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

A. ALIMENTARE CU APĂ.

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timisoara existent. Bransamentul de apă potabilă se va realiza din zona PITT Calea Torontalului cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 160 mm, conform planșelor anexate. Din acest bransament se vor racorda toate cladirile propuse.

Bransamentul proiectat va asigura atât consumul menajer cât și completarea rezervei de apă pentru stins incendiu ce va fi propusă. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. CANALIZARE.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială în zonă.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Timisoara existent in zona PITT Calea Torontalului, conform planșelor anexate. Racordul de4 canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizată din PVC – KG cu diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelelor interioare de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea interioara se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Conductele de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe cladiri, platformele betonate drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 520 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute (1,0153 ha), conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 518,72 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 32.319 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Locatari: 750 persoane

- normă de consum = 140 l /om /zi.

1.2. Dotari, institutii publice si servicii numar utilizatori: 930 persoane.

- normă de consum = 30 l /om /zi.

$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,30 \times [(750 \times 140) + 930 \times 30] / 1000 = 183,14 \text{ m}^3 / \text{zi} = 2,12 \text{ l} / \text{s}.$

$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 238,08 \text{ m}^3 / \text{zi} = 2,76 \text{ l} / \text{s}.$

$Q_{orarmax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 27,78 \text{ m}^3 / \text{h}.$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă a municipiului Timisoara. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

B. CANALIZARE.

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 183,14 \text{ m}^3 / \text{zi} = 2,12 \text{ l} / \text{s}.$

$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 238,08 \text{ m}^3 / \text{zi} = 2,76 \text{ l} / \text{s}.$

$Q_{uz\ orarmax} = 1 \times Q_{orarmax} = 27,78 \text{ m}^3 / \text{h}.$

2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$Q_{pluvial} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset$ – unde;

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de
înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 140 \text{ l} / \text{s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S_{\text{cladiri}} = 1,2525 \text{ ha};$

$S_{\text{circulații}} = 2,8699 \text{ ha};$

$S_{\text{zona verde}} = 1,0153 \text{ ha};$

\emptyset – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset = 0,95$ – pentru cladiri;

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;

$\emptyset = 0,10$ – pentru zona verde;

În concluzie;

$Q_{pluvial} = 0,8 \times 140 \times (1,2525 \times 0,95 + 2,8699 \times 0,85 + 1,0153 \times 0,10) = 417,85 \text{ l/s.}$

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 365/42 = 20,69 \text{ min.}$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$V_{colectat} = 417,85 \times 20,69 \times 60 / 1.000 = 518,72 \text{ m}^3.$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 520 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

$V_{anual} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 51.300,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 32.319 \text{ m}^3 / \text{an.}$

Protecția mediului

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament.

Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din

compactare etc.

3.7.3. EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a municipiului Timișoara, existentă pe Calea Torontalului. Extinderea rețelei de canalizare se va realiza de-a lungul drumului propus pe parcela studiată cu o conductă de PVC cu diametrul de 250 mm.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 340 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare stradală, la 30 de minute de la terminarea precipitațiilor.

3.7.4. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere.

3.7.5. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

Terenurile cu fostă destinație agricolă nu sunt degradate.

Se va asigura o suprafață de 20% din suprafața totală a terenului reglementat de 50 800 m.p., pentru spații verzi amenajate.

3.7.6. ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Prin implementarea planului se vor realiza parcele cu destinația de zonă verde cu o suprafață totală cumulată de 20 % din suprafața totală a terenului reglementat și se va planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu verde, liber în jurul construcției.

3.7.7. PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu este cazul.

3.7.8. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

După finalizarea lucrărilor de construcție și rutiere: circulații carosabile și alei pietonale, platforme și parcări - se vor realiza amenajări ale incintelor rezultate în urma P.U.Z. cu spații verzi și plantații de arbori, deasemenea se vor realiza parcele cu destinația de zonă verde ce or însuma o suprafață totală de 20% din totalul zonei reglementate prin P.U.Z.

3.7.9. VALORIFICAREA POTENȚIALULUI BALNEAR – DUPA CAZ

Nu este cazul.

3.7.10. ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii rutiere din zonă, cu accent pe execuția a patru benzi de circulație pe drumul național DN6, execuția bretelelor colectoare, a Centurii ocolitoare Timișoara Vest, cu nodul rutier de la km 566+200 (intersecție cu drumul național DN6), se vor îmbunătăți semnificativ condițiile de trafic în zonă și implicit accesul și circulația rutieră de deservire a terenului studiat. Deasemenea prin drumul propus ce pornește din strada Johan Wolf și se descarcă în Calea Torontalului dezvoltarea propusă prin prezentul P.U.Z. va contribui la fluidizarea traficului în zona studiată.

Parcelele rezultate în urma dezvoltării se vor racorda la sistemele centralizate ale orașului (apă, canalizare, energie electrică și gaz) prin extinderea rețelelor existente în zonă.

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Odată cu dezvoltarea orașului se impune reglementarea terenurilor libere de construcții din intravilanul orașului, care să completeze ambientul urban existent. Este și cazul de față, în care se dorește armonizarea funcțiunilor propuse cu dezvoltarea inerentă citadină a terenurilor din zone industriale nefolosite, care în mare parte nu se justifică economic și sunt anacronice cu peisajul urban în dezvoltare.

Prezentul plan urbanistic zonal creează cadrul propice dezvoltării unei zone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, cazare și locuințe de serviciu.

Amplasamentul se află pe o stradă cu intensitate a traficului rutier medie, Calea Torontalului. Poziționarea acestuia în vecinătatea unei zone de construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri și locuințe de serviciu existente a constituit premisa elaborării prezentului P.U.Z. pentru extinderea acelei zone.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prezentul P.U.Z. se integrează în alte planuri și programe, respectiv în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara și în programele de dezvoltare urbană din cadrul noului P.U.G.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural. Pe terenul studiat nu sunt edificate nici un fel de construcții.

Terenul studiat este în cea mai mare parte ocupat cu zone verzi cu plantații joase, există câțiva arbori pe limita de proprietate de la stradă care în limita posibilităților vor fi pastrați sau replantați în cadrul parcelelor rezultate.

Prin implementarea planului se va păstra un procent minim de zonă verde de 20 % și s-ar sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările existente în zonă și cele propuse, fără un impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconvenientele temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorității, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

apa

- Se vor verifica și, dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatică.

- Deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Timișoara, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

aerul

- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.
- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

solul

- Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.
- Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta O.U.G. 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza D.T.A.C., planul de eliminare al deșeurilor din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Se vor valorifica materialele reciclabile sau re folosibile.

Ulterior, după ridicarea imobilelor deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată în cadrul fiecărei parcele, acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În cazul identificării de deșeuri clasificate ca și periculoase conform H.G. 856-2002 acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de reglementări edilitare, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188/2002 (NTPA002)..

Sistemul de alimentare cu apă este realizat centralizat, prin branșare la rețelele publice de alimentare cu apă.

Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea locală și evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitații. Apele pluviale colectate de pe platforme, se vor evacua cu pretratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi P.V.C. se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G. 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform H.G. 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - Zone protejate” și anexele sale, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limită.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat în suprafață de 50 800 m.p. are prevăzute zone verzi de minim 20% din suprafața totală.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția este liber de construcții și nu sunt racorduri în incintă la rețelele edilitare: electrice, gaz, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor realiza racordurile la rețelele urbane existente în zonă.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Capitolul IV - CONCLUZII / MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU